

Sygn. akt V CSKP 136/21

POSTANOWIENIE

Dnia 11 sierpnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku H. T.
przy uczestnictwie K. J.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 11 sierpnia 2021 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 17 czerwca 2019 r., sygn. akt II Ca (...),

1) oddała skargę kasacyjną,

**2) zasądza od uczestnika K. J. na rzecz wnioskodawczyni H. T.
koszty postępowania kasacyjnego w kwocie 5400 (pięć tysięcy
czterysta) zł.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 maja 2018 r. Sąd Rejonowy w W. zniósł współwłasność bliżej opisanej nieruchomości zabudowanej o wartości 951.900 zł. położonej przy ul. B. w W. (objętej księgą wieczystą nr (...)) oraz współwłasność bliżej opisanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej o wartości 302.570 zł, położonej przy ul. B. (bez numeru) w W. (objętej księgą wieczystą nr (...)) należące w równych udziałach do wnioskodawczyni H. T. oraz uczestnika K. J. w ten sposób, że przyznał obie nieruchomości na własność uczestnikowi i zasądził od

niego na rzecz wnioskodawczynie kwotę 627 235 zł z tytułu spłaty jej udziału, płatną w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Oddalił wniosek K. J. w przedmiocie stwierdzenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży z dnia 6 grudnia 1989 r. i umowy z dnia 8 grudnia 1989 r. w części dotyczącej przeniesienia na rzecz wnioskodawczynie połowy prawa do rozpoczętej budowy budynku oraz żądanie ustalenia, że w wyniku tych umów H. T. nie stała się współwłaścicielką budynku położonego na działce przy ul. B. w W.

Sąd Rejonowy ustalił, że umową z dnia 20 października 1983 r. ustanowione zostało na rzecz K. J. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. B. w W., stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 10/3 o powierzchni 454 m². W 1986 r. K. J. rozpoczął na tej działce budowę budynku mieszkalno-warsztatowego. W dniu 8 grudnia 1989 r., w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 6 grudnia 1989 r., K. J. sprzedał wnioskodawczynie H. T. udział wynoszący 1/2 część w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości wraz z połową prawa do rozpoczętej na tym terenie budowy budynku. W dniu 22 marca 1989 r., w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 lutego 1989 r., R. M. przeniosła na rzecz K. J. i H. T. - w równych udziałach- prawo własności działki nr 49/5 o powierzchni 1.017 m², położonej przy ul. B. (bez numeru) w W.. Wnioskodawczynie i uczestnik zostali ujawnieni jako współużytkownicy wieczyści pierwszej z nieruchomości oraz współwłaściele drugiej z nich w równych udziałach w prowadzonych dla nich księgach wieczystych. W 2006 r na ich wniosek doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. B. w prawo własności; w tym okresie znajdujący się na niej budynek nie był ujawniony w księdze wieczystej. Z obu nieruchomości korzystał i nadal korzysta wyłącznie K. J.; ich łączna wartość rynkowa wynosi, zgodnie z zaaprobowaną przez Sąd opinią biegłego rzeczoznawcy majątkowego, kwotę 1 254 470 zł, a zatem wartość udziału każdego ze współuprawnionych - kwotę 627 235 zł. Przyznanie uczestnikowi obu nieruchomości nastąpiło na zgodny wniosek stron z uwzględnieniem okoliczności, że korzysta z nich tylko uczestnik, który ponadto ma zdolność kredytową i może ewentualnie zaciągnąć kredyt na spłatę udziału przysługującego wnioskodawczynie.

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację K. J., dzielając ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania zarzucił naruszenie art. 151 k.c., art. 191 k.c., art. 45 k. c., art. 46 § 1 k. c. i art. 48 k. c., art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 210 § 1 k.c., art. 195 k.c., art. 191 k.c., w zw. z art. 155 § 2 k. c., art. 45 k.c., art. 46 § 1 k. c. i art. 48 k.c., naruszenie art. 195 k.c. w zw. z art. 45 k.c. art. 46 § 1 k. c. i art. 48 k. c., art. 191 k.c., art. 60 k.c., art. 65 § 2 k.c. i art. 156 k.c., naruszenie art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., art. 452 k.c., art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. 2019 r., poz. 2204, dalej: „u.k.w.h.”) w zw. z art. 47 § 1 k.c. i art. 191 k.c., art. 235 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 206 k.c., art. 57 k.c., art. 339 k.c. i art. 341 k.c. oraz naruszenie art. 21 i 64 Konstytucji RP oraz art. 235 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 21 i art. 24 ust. 1 u.k.w.h. W skardze zawarto także zarzuty naruszenia art. 618 § 1 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. 2020 r., poz. 1990, dalej: „u.g.n.”), art. 150 ust. 2 i 3 i art. 152 ust. 3 u.g.n. w zw. z § 4 ust. 1, 2, 3 i 4 oraz § 21 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 555), art. 21 pkt 2 litera k rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 234 k.p.c.

Formułując te podstawy, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej wypełniające drugą podstawę kasacyjną są nieuzasadnione, a w części niedopuszczalne ze względu na zakaz wynikający z art. 398³ § 3 k.p.c. W szczególności za nieskuteczne trzeba uznać zarzuty odnoszące się do przeprowadzonej przez Sądy *meriti* oceny dowodu z opinii biegłego

sądowego w przedmiocie wyceny nieruchomości, odnoszącej się także do sposobu jej sporządzenia przez biegłego, w tym zastosowanej przez niego metody wyceny. Zarzuty te są niewątpliwie wyrazem niezadowolenia z przyjętej przez Sąd wartości rynkowej nieruchomości, a w konsekwencji wysokości spłaty należnej wnioskodawczyni. Już tylko na marginesie trzeba wspomnieć, że z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że wartość objętych wnioskiem nieruchomości wynosi 1.060.000 zł (nieruchomość przy ul. B.) i 405.964 zł w odniesieniu do drugiej nieruchomości, przy niezmienniej kwocie spłaty na rzecz wnioskodawczyni.

Zarzuty skargi kasacyjnej sformułowane w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, mimo ich znacznej liczby, ich powtarzania i częściowego „zachodzenia” na siebie, a także mimo kilkudziesięciostronicowego uzasadnienia, zawierającego także liczne powtórzenia, koncentrują się, w istocie, na kwestionowaniu ocen prawnych Sądu Okręgowego, dotyczących zagadnień, co do których skarżący zarówno w apelacji, jak i w skardze kasacyjnej twierdził, że wbrew ustaleniom i ocenom prawnym Sądu Okręgowego:

1/ nie jest ważna umowa z dnia 8 grudnia 1989 r., na podstawie której K. J. sprzedał wnioskodawczyni H. T. udział wynoszący $\frac{1}{2}$ część w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. B. wraz z połową prawa do rozpoczętej na tym terenie budowy budynku warsztatowego (w części odnoszącej się do przeniesienia na rzecz H. T. połowy prawa do rozpoczętej budowy budynku), albowiem przedmiotem umowy nie może być substrat majątkowy nie będący rzeczą,

2/ budynek położony na działce przy ul. B. nie jest częścią składową działki gruntu i przedmiotem współwłasności stron w równych udziałach, lecz jest odrębną od gruntu nieruchomością, stanowiącą wyłączną własność uczestnika, albowiem został wybudowany z jego środków finansowych za wiedzą i zgodą H. T. w okresie przed przekształceniem prawa użytkowania wieczystego tej działki w prawo własności;

3/ nie jest dopuszczalne zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. B. zabudowanej budynkiem mieszkalno-warsztatowym, albowiem, po pierwsze, budynek jest odrębną od gruntu nieruchomością nie stanowiącą przedmiotu współwłasności stron, lecz należącą wyłącznie do uczestnika, zaś po drugie, w

zakresie kilku metrów kwadratowych powierzchni jest on usytuowany na sąsiedniej działce należącej do Gminy W. w wyniku nieumyślnego przekroczenia granicy przy wznoszeniu budynku.

Przedstawione wyżej zarzuty skarżącego są niezasadne, a rozumowanie obarczone błędami nie uwzględniającymi podstawowych zasad prawa rzeczowego regulującego stosunki prawne między właścicielem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i współużytkownikami wieczystymi tego gruntu, a także między współużytkownikami wieczystymi tego gruntu oraz następnie jego współwłaścicielami (po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności).

Odnosząc się chronologicznie do przedstawionych wyżej tez skarżącego należy przypomnieć, że treścią prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 233 k.c., jest uprawnienie użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu w granicach wyznaczonych przez ustawę, zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste. W takim samym zakresie użytkownik wieczysty może rozporządzać przyznanym mu prawem. Przepis art. 235 k.c. w sposób bezwzględnie obowiązujący stanowi, że budynek i inne urządzenia znajdujące się na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego, jeżeli zostały przez niego nabyte wraz z tym prawem do gruntu albo zostały przez niego wzniesione w późniejszym czasie. Odrębna od własności gruntu własność budynków i innych urządzeń, będąca wyjątkiem od zasady *superficies solo cedit*, została jednak ściśle związana z prawem użytkowania wieczystego. W ramach tego związku prawo użytkowania wieczystego ma nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków i innych urządzeń, polegający na tym, że prawo własności tych naniesień nie może być przedmiotem odrębnego rozporządzenia od prawa użytkowania wieczystego i odwrotnie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05, OSNC z 2006, Nr 3, poz. 4, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC z 2004, Nr 4, poz. 61 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 r., VCSK 264/11, niepubl.). W rozpoznawanej sprawie uczestnik K. J. - na podstawie przytoczonej umowy z

dnia 8 grudnia 1989 r. - sprzedał H. T. udział w $\frac{1}{2}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, na której znajdował się budynek w fazie jego budowy. Zawarte w tej umowie postanowienie o cyt. „przeniesieniu na rzecz H. T. połowy praw do rozpoczętej budowy warsztatu” to pewien skrót myślowy, zwrot potoczny, wskazujący jednak jednoznacznie i czytelnie na wolę obojga kontrahentów uzyskania przez H. T. udziału w $\frac{1}{2}$ części zarówno w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, jak i udziału w $\frac{1}{2}$ części w prawie własności wznoszonego budynku po zakończeniu jego budowy i oddaniu do użytkowania, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności (współwłasności) obojga współużytkowników wieczystych. Jego budowa została zakończona już po zawarciu umowy z dnia 8 grudnia 1989 r., w okresie, w którym wnioskodawca i uczestniczka byli współużytkownikami wieczystymi działki gruntu, a zatem - zgodnie z art. 235 k.c. - także współwłaścicielami budynku. Zbycie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu przed zakończeniem budowy wraz z udziałem w prawie własności wznoszonego budynku jest dopuszczalne (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1996 r., III CZP 4/96, OSNC 1996, nr 4, poz. 58 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2008 r., II CSK 267/08, nie publ.). Należy zatem podzielić pogląd Sądu Okręgowego o ważności umowy z dnia 8 grudnia 1989 r, skoro, raz jeszcze należy powtórzyć, z treści tej umowy oraz ustalonych w sprawie okoliczności jednoznacznie wynika, że intencją stron było nabycie przez kupującą także udziału w powstającym budynku, co było czynnością prawną dopuszczalną zarówno w świetle przepisów normujących instytucję wieczystego użytkowania gruntu, jak i orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Nawiązując do wywodów zawartych w uzasadnieniu skargi kasacyjnej ponownie należy wyjaśnić skarżącemu, że w świetle przytoczonych w zarzutach skargi unormowań kodeksu cywilnego, jedyny wieczysty użytkownik nieruchomości będzie wyłącznym właścicielem nabytego lub wybudowanego na gruncie budynku, zaś współużytkownicy wieczysti w określonych udziałach, nabędą - w tych samych udziałach - prawo własności budynków, które kupiono przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub wzniesiono w czasie wykonywania prawa wieczystego użytkowania na wspólnym gruncie. Nie ma przy tym znaczenia dla stosunków własnościowych to, z których środków finansowych pokryto wydatki

na budowę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1969 r., II CR 674/69). Budynek, wzniesiony -kosztem jednego z współużytkowników- na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie zgodnie z postanowieniami umowy normującej sposób korzystania przez wieczystego użytkownika z działki, stanowi współwłasność wszystkich współużytkowników wieczystych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, OSNC 1966/12/211). Poniesienie wydatków na budowę tylko przez jednego współużytkownika wieczystego powoduje natomiast powstanie po jego stronie roszczenia o rozliczenie nakładów w stosunku do pozostałych współużytkowników wieczystych, a po przekształceniu tego prawa we własność - w stosunku do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Wbrew zatem stanowisku skarżącego, nie jest możliwa sytuacja, w której to jeden ze współużytkowników wieczystych nabywa prawo odrębnej własności budynku na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie dwóm lub większej grupie osób z tej przyczyny, że ponosi pełne lub przekraczające jego udział wydatki na budowę budynku. Wbrew także stanowisku skarżącego, budynek wzniesiony przy ul. B. z nieumyślnym minimalnym przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu, stanowi część składową przedmiotowej działki, a zniesienie jej współwłasności jest dopuszczalne (por. uchwała Sądu Najwyższego z 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05, OSNC 2006/3/44). Występującą w tej sprawie sytuację normuje art. 151 k.c.; z akt sprawy wynika zresztą, że Gmina W. wyraziła wolę uregulowania tej sytuacji zgodnie ze wskazanym przepisem w drodze porozumienia z uczestnikiem.

Uczestnik zarzucił także naruszenie art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przez wadliwą wykładnię i wadliwe uznanie przez Sąd, że skoro nie zgłosił on zarzutu potrącenia przysługującej mu wobec wnioskodawczyni wierzytelności w kwocie 80 000 zł, to nie ma podstaw do zaliczenia tej kwoty na poczet spłaty zasądzonej na rzecz H. T.. Tymczasem z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń, stanowiących podstawę faktyczną zaskarżonego postanowienia, wynika jednoznacznie, że uczestnik nie udowodnił, aby przekazał wnioskodawczyni kwotę 80 000 zł, stąd nie było podstaw do jej zaliczenia na poczet spłaty udziału przysługującej H. T.. Zarzut ten jest zatem całkowicie nietrafny.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ § 1 w zw. z art. 13

§ 2 k.p.c. oraz art. 520 § 3 k.p.c.).

jw